



## Atribución-NoComercial 2.5 Colombia (CC BY-NC 2.5)

La presente obra está bajo una licencia:

**Atribución-NoComercial 2.5 Colombia (CC BY-NC 2.5)**

Para leer el texto completo de la licencia, visita:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/co/>

### Usted es libre de:



Compartir - copiar, distribuir, ejecutar y comunicar públicamente la obra

hacer obras derivadas

### Bajo las condiciones siguientes:



**Atribución** — Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciante (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o que apoyan el uso que hace de su obra).



**No Comercial** — No puede utilizar esta obra para fines comerciales.

## **EL SEGURO DE ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA: DEFINICION, ALCANCE Y EXPECTATIVAS**

El presente artículo de investigación busca presentar los resultados de un análisis del seguro de arrendamiento en Colombia, el cual tiene como fin principal proteger al arrendador que celebra un contrato de arrendamiento de bien inmueble; desde el punto de vista normativo veremos que partes que lo componen, las características del seguro, costos, amparos, reclamaciones, deducibles, comparativos legales y comerciales, aseguradoras características, entes de control y entidades agrupadoras, evolución y proyección.

### **PALABRAS CLAVE**

Seguro, arrendamiento, aplicación, desarrollo, eficacia, crecimiento, competencia.

### **ABSTRACT**

The present research article seeks to present the results of a lease insurance analysis in Colombia, whose main purpose is to protect the lessor who celebrates a lease of immovable property; From the normative point of view we will see that the parts that compose it, the characteristics of the insurance, costs, covers, claims, deductibles, legal and commercial comparisons, characteristic insurers, control entities and grouping entities, evolution and projection.

### **KEYWORDS**

Insurance, lease, application, development, effectiveness, increase, competition.

## SUMARIO

### Introducción

#### 1. Que es el seguro de arrendamiento

1.1. Normatividad que lo regula.....	7
1.2. Trámite para la solicitud y obtención del seguro de arrendamiento.....	9
1.3. El contrato de arrendamiento.....	11
1.4. Compañías que ofrecen el seguro de arrendamiento.....	12
1.5. Alcance y costo del seguro.....	12

#### 2. Partes que componen e intervienen en el seguro de arrendamiento

2.1. Arrendador.....	14
2.2. Arrendatario.....	15
2.3. Inmueble.....	16
2.4. Entres de control y cumplimiento.....	17

#### 3. Ley 820 de 2003

3.1. Características principales.....	18
3.2. Vacíos de la norma .....	19

#### 4. Siniestralidad

4.1. Fasecolda.....	22
4.2. Informes de las Compañías aseguradoras.....	22
4.3. Jurisdicción Ordinaria.....	23

### Conclusiones

### Referencias

## INTRODUCCION

Mediante el presente artículo de investigación se pretende realizar un análisis a fondo de la Ley 820 de 2003, sus alcances, aplicación práctica a través del producto que ofrecen actualmente las compañías aseguradoras; así como también sus pro y contras para los directos destinatarios de la misma, su importancia en el mercado actual y las características frente a productos similares como la póliza de cumplimiento.

El arrendamiento en nuestro país, especialmente en Bogotá ha sido un tema delicado y va de la mano de la construcción de vivienda en el país, influenciado por los estratos, las ciudades, el precio el tipo de inmueble, necesidades de los tenedores, entre otros, pero donde se concentra la mayor parte de los usuarios del seguro de arrendamiento son en los estratos medios y altos.

Los hogares con ingresos bajos suplen esta necesidad de seguro con los arriendos directos y los depósitos que se pagan sin intermediación al arrendador del inmueble, haciendo la comercialización de este seguro entre los propietarios algo difícil. En los últimos 15 años ha venido creciendo el sector de arrendamiento y por consiguiente los propietarios quienes ven en el arrendamiento una renta como negocio a largo plazo. Sin embargo la póliza de seguro de arrendamiento ha sido vista como una garantía poco importante en razón al costo y a las condiciones para adquirirlas, algunas veces se vuelve difícil cumplir con los requisitos por parte del arrendatario para que el arrendador acceda al beneficio de la póliza y esto genera que el propietario desista de su adquisición, sin contar que en esta relación contractual el arrendatario no se beneficia en nada puesto que es la parte simplemente se debe someter a una condición obligatoria para poder acceder a tomar en arrendamiento un inmueble que cumpla con las características que necesita para tener una vivienda digna.

Antes que las Compañías aseguradoras desarrollaran una póliza de seguro de arrendamiento, los propietarios que deseaban contar con una especie de garantía para dar en arrendamiento un inmueble de su propiedad, acudían a las agencias inmobiliarias quienes se encargan de la administración de los mismos, pero teniendo en cuenta lo cambiante de la sociedad y los diferentes inconvenientes que se presentaban con el cumplimiento por parte de las inmobiliarias, adicionalmente y a raíz de la gran demanda de propietarios-arrendadores directos las aseguradoras optaron por cubrir esta necesidad mediante el seguro de arrendamiento, haciendo que estos tuviesen una garantía adicional al contrato sin tener intermediación ni contratar el seguimiento del mismo, esta figura permite que el arrendador tenga la tranquilidad de que su arrendatario haya sido estudiado por parte de la aseguradora minimizando con esto el riesgo al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración si las hay y los servicios públicos domiciliarios, finalmente soportando este estudio con una póliza que le garantiza el pago del canon de arrendamiento dejado de pagar por el arrendatario y con la tranquilidad de que cuenta con profesionales en derecho para toda la reclamación por incumplimiento del contrato de arrendamiento, instrumento base para la expedición de dicha póliza.

Para el arrendador también significa una garantía adicional, no obstante, existe un estudio de los documentos y de la capacidad para adquirir en arrendamiento su inmueble.

En los contratos de arrendamiento se da la obligación de hacer, consiste en una mera acción positiva, donde se presta un servicio con una cosa permitiendo que otro la goce o disfrute por un tiempo determinado a cambio del pago de una prestación económica. (Valencia, 2004, p. 89).

Con relación a las compañías aseguradoras que son quienes otorgan las correspondientes pólizas de seguro de arrendamiento, el ente asegurador está definido como la persona jurídica que constituida con arreglo a lo dispuesto por la legislación correspondiente, se dedica a asumir riesgos ajenos, cumpliendo lo que

a este efecto establece la legislación, mediante la percepción de un cierto precio llamado prima (López, 2014, p. 313).

El contrato de arrendamiento se clasifica como bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y de tracto sucesivo.

Todo lo anterior permite demostrar que el seguro de arrendamiento es el mejor soporte para proteger el ingreso periódico de su renta y tener la tranquilidad de que su inmueble y su patrimonio se encuentran protegido ante un posible incumplimiento de su contraparte.

El arriendo de inmuebles en Colombia es cada vez más dinámico, si se tiene en cuenta que hay en promedio 4,5 millones de hogares que viven en alquiler, es decir unos 17 millones de colombianos. Para este segmento existen pólizas que brindan garantías tanto para los propietarios como para quienes alquilan los inmuebles.

Las pólizas de arrendamiento son representativas para muchas aseguradoras y se estima que este mercado mueve unos 60 mil millones de pesos entre coberturas colectivas que se expiden a través de inmobiliarias, o coberturas individuales para propietarios de inmuebles; este seguro es vital para quienes invierten en finca raíz, porque pueden entregar las llaves de un inmueble con todas las garantías, ya sea para vivir o para desarrollar su negocios (locales, oficinas o bodegas).

Estas pólizas son favorables porque además de la cobertura ofrecen servicios especializados en temas legales, lo cual es importante en el caso de inconvenientes con el inquilino, debido a que los procesos jurídicos en el país son demorados y costosos.

Se destaca que este seguro responde tanto a las exigencias de las inmobiliarias como de los propietarios individuales que desean mayores garantías para los acuerdos que se pactan de manera directa en este mercado.

Para especialistas de firmas aseguradoras como Suramericana, Mapfre, Solidaria y Mundial, compañías individuales y colectivas, los seguros de arrendamiento son

esenciales y siguen desarrollándose porque brindan seguridad a los propietarios que podrán tener respaldo con los riesgos que tienen sus inmuebles en arrendamiento.

Los expertos coinciden en que este mercado aún está limitado porque falta una mayor formalización de los arrendamientos en los estratos bajos. Actualmente, las pólizas esperan ganar terreno en este segmento expidiendo seguros para garantizar el programa de arrendamiento social que está impulsando el gobierno.

Cabe destacar que la mayor competencia que tienen las aseguradoras en el segmento de arrendamientos se da por cuenta de las afianzadoras, empresas que firman acuerdos para cubrir problemas similares a los que tienen contempladas las pólizas, pero con garantías diferentes y con un contrato de fianza.

### **1. Que es el seguro de arrendamiento**

Se trata de una garantía que respalda y le paga al propietario arrendador el canon de arrendamiento, los servicios públicos y la cuota de administración (si la hay), así como los posibles daños ocasionados al inmueble, en caso de que el arrendatario incumpla con alguna de estas obligaciones; se trata de una garantía que ofrece respaldo al propietario y/o arrendador ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino y/o arrendatario, en el pago de los arrendamientos mensuales, cuotas de administración y servicios públicos domiciliarios durante la vigencia del contrato de seguro. (Aseguradora Solidaria)

La póliza garantiza al arrendador protección por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento o renta de arrendamiento, cuotas de administración y/o servicios públicos por parte de los inquilinos, respecto de los contratos de arrendamiento escritos, perfeccionados, legalizados y celebrados por el Asegurado en calidad de arrendador. (Mapfre Seguros)

### **1.1. Normatividad que lo regula**

Las normatividad vigente que lo regula es:

#### **Constitución Política 1991**

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. La propiedad es una función social que implica obligaciones.

#### **Código Civil Colombiano:**

Encontramos en detalle lo concerniente al arrendamiento en Colombia, en el Código Civil el cual establece:

Artículo 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Artículo 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Artículo 1975. PRECIOS DEL ARRENDAMIENTO. El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llamase renta cuando se paga periódicamente.



Artículo 1977. DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.

Artículo 1978. ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA. La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.

### **Ley 820 de 2003**

Esta Ley reglamentó el tema concerniente al arrendamiento de vivienda urbana en Colombia, en un capítulo posterior se abordará con más detalle la misma; a groso modo dicha ley contiene 40 artículos que tratan sobre los tipos de vivienda habitacional, las obligaciones del arrendador y del arrendatario, la forma y elementos del contrato de arrendamiento, la regulación de los pagos mensuales, cómo se deben realizar las notificaciones y pagos, la prohibición de subarrendamiento o depósitos, causas para la terminación de un contrato y toda una legislación para obtener la matrícula de arrendador y ejercer de manera legal en el campo inmobiliario.

Uno de los puntos más importantes dentro de esta ley es el que regula el valor del canon mensual de arrendamiento y el incremento anual, el valor del canon mensual no debe exceder el 1% del valor de la vivienda, por ejemplo si el inmueble tiene un costo de 120 millones de pesos, el máximo monto de arriendo que puede cobrar el arrendador es de \$1.200.000.

En cuanto al aumento anual que se realiza sobre el canon mensual de arrendamiento, únicamente se podrá realizar en el momento de la renovación del contrato, de tiempo mínimo de 12 meses.

Por último esta ley establece en forma clara que quién tenga como actividad arrendar bienes raíces para vivienda con más de 10 propiedades para este fin y en

una municipio de más de 15 mil habitantes debe obtener la matrícula de arrendador por la autoridad competente. Estas personas estarán sujetas a vigilancia por parte de las autoridades. En la ley también se especifica los requisitos para obtener la matrícula y cómo mantenerla vigente.

## **1.2. Trámite para la solicitud y obtención del seguro de arrendamiento**

Para la solicitud del seguro de arrendamiento, se debe realizar el trámite con una compañía de seguros, la cual procede a validar una solicitud de arrendamiento de inmueble que presenta el posible arrendatario, persona interesada en tomar en arriendo dicho inmueble, la aseguradora verifica su información personal y financiera; una vez la solicitud se encuentra aprobada se procede a elaborar el contrato de arrendamiento entre arrendador, arrendatario y deudores solidarios, con este documento se expide la correspondiente póliza de seguro a favor del arrendador la cual le va a brindar unas coberturas importantes en caso de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario que son:

1. Pago del canon de arrendamiento
2. Pago de la cuota de administración
3. Pago de los servicios públicos domiciliarios
4. Gastos de cobranza pre jurídica
5. Asesoría jurídica
6. Proceso de restitución de inmueble

En detalle para un arrendador acceder al seguro de arrendamiento debe el mismo administrar el inmueble, una vez tenga un posible arrendatario lo envía directamente a la compañía de seguros de su preferencia, donde el interesado debe adquirir el formulario (en las oficinas o por vía electrónica) dependiendo del valor del canon de arrendamiento conseguir uno o dos deudores solidarios al menos uno de ellos con finca raíz libre de gravámenes como medidas cautelares o afectación a vivienda familiar/patrimonio de familia, debe anexar los documentos que acreditan la información allí suministrada es decir desde la copia del documento de identidad,

certificado laboral, certificado de libertad y tradición, fotocopia de extractos bancarios y demás documentos que el posible arrendatario y sus deudores solidarios consideren importantes para que su solicitud sea aprobada. El arrendador previamente envía a la aseguradora copia de su documento de identidad, certificado de tradición y libertad donde consta la calidad de propietario del inmueble, copia del último recibo de administración y copia de los últimos recibos de servicios públicos pagos; una vez se cumpla con estos requisitos, el correspondiente estudio toma 24 horas. En caso de ser aprobado, la aseguradora procede en un lapso no superior a dos días a citar a las partes para la firma del contrato y la expedición de la póliza de seguro, el contrato de arrendamiento se firma directamente el arrendador, arrendatario y deudores solidarios y en ese instante se deben pagar los montos asignados, que son para el arrendador el pago de la póliza de seguro y para el arrendatario el formulario de solicitud de arrendamiento, pago del estudio del formulario y los gastos por la elaboración del contrato. A partir de ese momento el inmueble queda amparado por la vigencia inicial del contrato que generalmente es a 12 meses. Las pólizas se han expandido desde que se dio la oportunidad a los arrendadores que tomaran esta cobertura directamente, sin intermediación de agencia inmobiliaria, las pólizas individuales permiten que una persona pueda arrendar sin la participación de una inmobiliaria y contar con el respaldo en caso de incumplimiento por parte de su arrendatario para los pagos atrasados de cánones de arrendamiento y cuotas de administración, esta cobertura también se extiende dependiendo del contrato de seguro, al cubrimiento de pagos de servicios públicos y costos legales en que se incurran para restituir inmuebles.

### **El contrato de arrendamiento**

(Bonivento, 1998, p.57) define el contrato de arrendamiento en su libro, y tal como lo establece el código civil, el arrendamiento es un acuerdo de voluntades en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o

servicio un precio determinado, estas obligaciones las describe (Ospina 2016, p. 26).

Las principales características de este contrato son: es consensual, recíproco, oneroso, principal, de tracto sucesivo, (Botero, 2012, p. 15).

Se clasifica también en función de quien lo arrienda, esta clasificación detallada es la siguiente:

- Individual: Recibe el inmueble completo
- Mancomunado: Se arrienda a una o más personas y pagan solidariamente
- Compartido: Se comparten partes
- Pensión: Se comparten partes más un servicio adicional

El contrato de arrendamiento nos explica (Rengifo, 2016, p. 46), debe contener como cláusulas esenciales, la fecha de la firma, la identificación de las partes, dirección completa del inmueble, precio y forma de pago, obligaciones de cada una de las partes, causales de terminación y se debe especificar que el inmueble está en condiciones óptimas para el uso y goce y en las mismas condiciones debe ser restituido al momento del vencimiento del plazo a menos que opere la renovación; actualmente muchos aseguradores están exigiendo que en los contratos se deben especificar y detallar los linderos, esto para efectos judiciales en caso que se llegue a esa instancia.

Serán ineficaces las cláusulas en los contratos, particularmente en el contrato de arrendamiento, cuando establezcan dejar en depósito dinero alguno para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento. (Bohórquez, 2014, p. 97).

### **1.3 Compañías que ofrecen el seguro de arrendamiento**

En el mercado colombiano actual la gran mayoría de aseguradoras ya cuentan en sus portafolios de servicio con la póliza de seguro de arrendamiento, sin embargo es importante mencionar que este seguro como tal se manejaba antes por medio

de pólizas de cumplimiento que tramitaban las agencias inmobiliarias al momento de arrendar los inmuebles, en el año 2000 la Compañía Agrícola de seguros empresa que posteriormente fue absorbida por Suramericana de seguros, fue quien empezó a manejar directamente el trámite de la póliza de seguro de arrendamiento para propietarios arrendadores que de manera directa sin ningún tipo de intermediación administraban sus inmuebles pero querían contar con una protección en caso de incumplimiento de su arrendatario, (Narváez, 2014, p.127).

Actualmente lideran en el mercado aseguradoras como Suramericana de Seguros, Mapfre, Mundial de seguros, el libertador, aseguradora solidaria, esto de acuerdo a los productos reportados a Fasecolda.

### **1.5 Alcance y costo del seguro de arrendamiento**

La póliza de seguro de arrendamiento cuesta en promedio el 50% de un canon de arrendamiento, es decir que si el valor del canon de arrendamiento es de \$1.000.000 la póliza le cuesta al propietario aproximadamente \$500.000, este valor es por la cobertura de un año; si quiere asegurar el valor de la cuota de administración, esta se suma al valor del canon de arrendamiento y ese 50% es el costo anual.

En caso de coberturas adicionales puede darse una inversión un poco mayor. Cuando existe incumplimiento en los pagos, las aseguradoras cubren hasta por 36 meses los pagos por moras en el alquiler e intervienen para restituir el inmueble, desde luego el propietario debe seguir pagando anualmente el valor de la póliza para mantener la cobertura.

Si bien existen algunas diferencias en las exigencias de cada aseguradora, en general, ese es el parámetro a seguir; es de destacar que las pólizas en su mayoría tienen una vigencia de un año y pueden ser renovadas fácilmente si no existen inconveniencias con el acuerdo.

Con una póliza de seguro de arrendamiento el arrendador tiene la seguridad y garantía que la aseguradora le pagará, en caso de incumplimiento de su arrendatario, hasta 36 meses de cánones de arrendamiento, cuotas de

administración, servicios públicos domiciliarios, daños al inmueble y gastos pre jurídico y jurídico. En lo que se refiere a servicios públicos, el seguro cubre hasta dos veces el valor del arriendo o montos mayores dependiendo de la empresa que lo expida y, obviamente, pagando una prima adicional.

No obstante, esta garantía no rompe la solidaridad entre el propietario y las posibles deudas del arrendatario con las empresas prestadoras de los servicios. Para este caso, se puede tomar una póliza adicional por cada servicio (agua, luz, teléfono y gas) y, hasta ahora, la única firma aseguradora que ofrece esta línea es El Libertador de Seguros Bolívar; como un valor agregado las aseguradoras ofrecen la asistencia domiciliaria para eventualidades como pérdida de llaves, rupturas de tubos y daños eléctricos. La póliza se hace efectiva al mes siguiente al atraso; es decir si en el contrato se establece que el arrendatario debe pagar el canon de arrendamiento los cinco primeros días de cada mes, pasa ese mes y no paga el arrendador debe dar aviso a la aseguradora dentro de los diez primeros días del mes siguiente, la aseguradora el día veinte de ese mes donde presentó la reclamación le pagará los dos meses reportados en mora, pagando el 100% del valor puesto que para el canon de arrendamiento y la cuota de administración no aplica deducible e inicia directamente con el arrendatarios y sus deudores solidarios el cobro pre jurídico de la obligación; con relación a los servicios públicos vencidos el propietario los debe pagar directamente y presenta el recobro a la aseguradora quien procede a pagar al mes siguiente aplicando para este caso un deducible del 30% sobre el total.

Encontró (Ordoñez, 2009, p. 125) la importancia del seguro explicado claramente en su libro, en este caso específico el de arrendamiento.

## **2. Partes que componen e intervienen en el seguro de arrendamiento**

### **2.1 El Arrendador**

Explica (Arrubla, 2009, p.276), es generalmente quien tiene el derecho real de dominio sobre el bien inmueble, o aquella persona natural o jurídica designada para

que actué en calidad de arrendador por medio de un poder específico para tal fin; es quien que se obliga a ceder el uso y goce de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece.

El arrendador dentro del contrato de arrendamiento se obliga a:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

Es la parte dominante en esta relación contractual.

## **2.2. Arrendatario**

Habla también López (2014, p. 177) sobre el arrendatario es la persona natural o jurídica que adquiere el derecho de uso y goce de un bien inmueble en calidad de tenedor del mismo a cambio de un pago periódico generalmente mensual llamado canon de arrendamiento.

Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y



5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo [III](#), Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

### **2.3. Inmueble**

Es el bien jurídico sobre el cual recae el contrato de arrendamiento; los inmuebles se clasifican de tres maneras: por naturaleza, por destinación y por adhesión.

Los bienes inmuebles que para este caso aplican se clasifican por naturaleza, tal como nos lo explica (Medina, 2010, p. 54).

Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, naves industriales, casas y apartamentos como aparece en detalle en el texto de (Grecco, 2004, p. 14).

### **2.4. Entes de control y cumplimiento**

La Superintendencia Financiera de Colombia cuenta con facultades constitucionales y legales en materia de intervención en las actividades financiera y aseguradora.

En lo relacionado con las facultades y competencia de la Superintendencia Financiera de Colombia, debe resaltarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 335 de la Constitución Política que “Las actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos de captación a las que se refiere el literal d) del numeral 19 del artículo 150 son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme a la ley, la cual regulará la forma de intervención del Gobierno en estas materias y promoverá la democratización del crédito”.

El carácter de actividad de “interés público” reconocido por la Carta Política a las actividades financiera, bursátil y aseguradora y en general a cualquier otra que

implique captación de recursos de terceros, encuentra su razón de ser en los intereses que envuelve su actividad, esto es, se justifica en la protección de la confianza depositada por los asociados en las entidades financieras y aseguradoras y en la preservación del orden público económico.

Implica la puesta en marcha un sistema de seguimiento a la evolución a cada una de las instituciones y como complemento le compete adoptar los correctivos pertinentes y sancionar las conductas que se aparten del ordenamiento jurídico financiero; en desarrollo de tal esquema es importante tener en cuenta los objetivos que puntualmente señaló el ordenamiento jurídico en el artículo 325 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, para el desarrollo de la función de supervisión, inspección y vigilancia que despliega la Superintendencia Financiera de Colombia.

Así las cosas, como organismo de carácter técnico adscrito al **Ministerio de Hacienda y Crédito Público** que, en su calidad de autoridad de supervisión de la actividad financiera, aseguradora y provisional, tiene a su cargo el cumplimiento, entre otros objetivos, el de evitar que las personas no autorizadas, conforme a la ley, ejerzan actividades exclusivas de las entidades vigiladas.

Para ello, en los casos en que haya lugar, le corresponderá a la Superintendencia Financiera de Colombia imponer una o varias de las medidas cautelares señaladas en el artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, a las personas naturales o jurídicas que realicen actividades exclusivas de las instituciones vigiladas sin contar con la debida autorización.

### **3. Ley 820 de 2003**

#### **3.1. Características principales**

Regular la relación contractual entre arrendadores y arrendatarios de vivienda urbana, con relación a topes del valor del canon de arrendamiento e incrementos anuales, obligaciones y derechos de cada una de las partes, instancias judiciales

La ley busca proteger a los arrendadores de inmuebles en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario.

Y por el lado del arrendatario busca protegerlo en temas económicos importantes como son el valor máximo del canon de arrendamiento con sus incrementos.

Hay un tema importante con relación a la solidaridad legal, la solidaridad es conjunta, la solidaridad es activa y pasiva, tanto entre arrendadores y arrendatarios.

Con relación a la póliza de seguro vemos que hay una clara protección al arrendador, pero falta claridad al momento de la información a los clientes (arrendador–arrendatario) puesto que el pago de la misma, la debe hacer el tomador (arrendador) y no el arrendatario, pero en la práctica muchos propietarios abusando de su poder exigen para arrendar su inmueble que el arrendatario sea quien pague la póliza, lo que claramente crea una desfavorabilidad en dicha relación contractual.

### **3.2. Vacíos de la norma**

La norma no hace referencia a los requisitos mínimos establecidos para tomar en arrendamiento un inmueble, razón por la cual muchos arrendadores o compañías de seguros tengan un poder absoluto sobre el cliente arrendatario para exigirle una serie de documentos y requisitos muchas veces excesivos para aprobar su solicitud de arrendamiento, algunas compañías son tan estrictas que piden más requisitos que para sacar un crédito hipotecario, desde luego con el ánimo de reducir las tasas de siniestralidad.

La Ley 820 de 2003 buscó agilizar el proceso de restitución de un inmueble arrendado, se ha demostrado que en muchas ciudades del país continua la demora en los tramites y las diligencias judiciales, especialmente por parte de los inspectores de policía, debido a que ellos requieren una orden judicial que puede tardar varios meses; de lo contrario no pueden actuar. Un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo BID, estableció que mientras en América Latina desalojar de un inmueble a un arrendatario moroso tarda en promedio 203 días, en Colombia, ese mismo proceso se demora más del doble.

#### **4. Siniestralidad**

La póliza de seguro de arrendamiento es una póliza de cumplimiento, por ello de acuerdo con la cámara técnica el comportamiento de este ramo a febrero de 2016 la siniestralidad en general está en el rango del 25% al 30% con respecto a las primas emitidas.

El último estudio realizado para el seguro de arrendamiento tuvo un corte a 2012, de lo cual se pudo concluir que en Bogotá la siniestralidad crece a un ritmo de 14%, frente a 31% en 2008; Cali 13%, frente a un 37%; Bucaramanga 20%, por debajo del 37% del año pasado; Medellín 23% frente a 74% el año anterior; Barranquilla 17% frente a 40% y Cartagena 42% frente a 116% en igual período de 2008.

El comportamiento de este indicador refleja claramente que hay síntomas de recuperación en la economía nacional, pues implica que se está registrando mayor cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, sumado a las acciones que emprende Seguros el Libertador, quien realizó este estudio para tener un mejor conocimiento de quién solicita el inmueble.

Aunque la cifra sigue siendo extremadamente alta, se recalca en que lo importante es que se está viendo un notorio cambio en el estado de ánimo de las personas. Anteriormente se estaban entregando muchos inmuebles y no se vislumbraba un porvenir optimista, hoy la gente ya tiene mejor visión, los familiares en el exterior han conseguido trabajo, igual los que están aquí y esto se refleja en un mayor optimismo.

#### **Reducir riesgos**

El incumplimiento de los pagos de arrendamiento generalmente lleva consigo una serie de incumplimientos, tal como cita (González, 2007, p.112), en el pago de servicios públicos, administración y otros conceptos, por eso en cualquier tipo de

arrendamiento, comercial o residencial según esta investigación, es importante tener en cuenta que la mejor forma de disminuir el riesgo en el incumplimiento de pago, es realizar el proceso adecuado de seleccionar al arrendatario ya sea a través de una compañía de seguros o de una inmobiliaria debidamente constituida y que ofrezca al propietario una protección seria con el respaldo económico adecuado; cuando un inmueble es arrendado a través de una inmobiliaria, en caso de siniestro quién asume el costo del incumplimiento en el canon de arrendamiento es la aseguradora y no la inmobiliaria o el propietario.

La información corresponde a un análisis realizado por Investigaciones y Cobranzas El Libertador, la cual forma parte del Grupo Empresarial Bolívar y trabaja con cerca de 4 mil inmobiliarias en las 10 principales ciudades del país, incluida Pereira, donde hace presencia desde hace más de 50 años y actualmente tiene 7 mil contratos asegurados.

En la actualidad Seguros Comerciales Bolívar-El Libertador tiene asegurados más de \$156 mil millones y paga alrededor de \$6.200 millones mensuales por incumplimientos en el pago de los cánones de arrendamiento en Colombia.

Las pólizas de arrendamiento son representativas para muchas aseguradoras y se estima que este mercado mueve unos 60 mil millones de pesos entre coberturas colectivas que se expiden a través de inmobiliarias, o coberturas individuales para propietarios de inmuebles.

Este seguro es vital para quienes invierten en finca raíz, porque pueden entregar las llaves de un inmueble con todas las garantías, ya sea para vivir o para desarrollar su negocios (locales, oficinas o bodegas), establece (Jaramillo, 2010, p. 421).

Para Sonia Rozo Bernal, subgerente de la Promotora de Arrendamientos en Suramericana de Seguros, estas pólizas son favorables porque además de la cobertura ofrecen servicios especializados en temas legales, lo cual es importante

en el caso de inconvenientes con el inquilino, debido a que los procesos jurídicos en el país son demorados y costosos.

Rozo Bernal destaca que este seguro responde tanto a las exigencias de las inmobiliarias como de los propietarios individuales que desean mayores garantías para los acuerdos que se pactan en este mercado.

Para especialistas de firmas como Mapfre, Solidaria y Mundial, compañías individuales y colectivas, los seguros de arrendamiento son esenciales y siguen desarrollándose porque brindan seguridad a los propietarios de que podrán tener respaldo con los riesgos que tienen sus inmuebles en alquiler.

Los expertos coinciden en que este mercado aún está limitado porque falta una mayor formalización de los arrendamientos en los estratos bajos. Actualmente, las pólizas esperan ganar terreno en este segmento expidiendo seguros para garantizar el programa de arrendamiento social que está impulsando el gobierno.

Cabe destacar que la mayor competencia que tienen las aseguradoras en el segmentos de arrendamientos se da por cuenta de las afianzadoras, empresas que firman acuerdos para cubrir problemas similares a los que tienen contempladas las pólizas, pero con garantías diferentes y con un contrato de fianza, el seguro es un contrato que como vemos abarca aspectos económicos y sociales como lo detalla en su texto (Ossa, 1988, p. 12)

#### **4.1. Fasecolda**

Durante 40 años la Federación de Aseguradores Colombianos, Fasecolda, ha agrupado a las compañías de seguros, de reaseguros y a las sociedades de capitalización en Colombia.

Como entidad gremial sin ánimo de lucro, Fasecolda representa la actividad del sector asegurador frente a las entidades de vigilancia y control así como a la sociedad en general.

La federación ha liderado el desarrollo del renglón de seguros mediante la realización de actividades permanentes, tanto en el ámbito nacional e internacional, y gracias a su compromiso con las empresas afiliadas el gremio.

En especial, está dedicada a impulsar la cultura de los seguros y la modernización de la industria. Para alcanzar este propósito, analiza y recolecta estadísticas generales así como específicas de los resultados del sector, lo desarrolla el autor (Herrera, 1995, p.34).

También, adelanta un seguimiento de aquellos proyectos de ley que se tramitan en el Congreso de la República y que puedan tener incidencia en el renglón de seguros, al mismo tiempo que brinda asesoría técnica, jurídica y económica a sus asociados.

Dado que el sector asegurador se mantiene en expansión -la tasa de crecimiento real de la industria aseguradora para el 2015 fue del 5.8%, que es superior al crecimiento del Producto Interno Bruto, PIB, (3,1%)- el gremio aporta propuestas para que la economía colombiana siga en crecimiento.

#### **4.2. Informes de las Compañías aseguradoras**

El comportamiento de la industria aseguradora colombiana al primer trimestre de 2017 ha estado ligado a la evolución de los ramos de la seguridad social y de automóviles, mientras que en los demás ramos, como el de cumplimiento se observan bajos niveles de crecimiento y decrecimiento en algunos casos; quizás por los costos que se deben asumir o por los trámites muchas veces engorrosos para obtener la aprobación de una solicitud, puesto que las compañías aseguradoras buscan disminuir el riesgo a asegurar.

En el ramo de cumplimiento, en el cual están incluidas las pólizas de seguro de arrendamiento, el último informe de Fasecolda muestra la disminución de los indicadores de los procesos de contratación además de la fuerte competencia, se refleja en el decrecimiento del 16% en las primas expedidas, se podría concluir que muchos propietarios están optando por arrendar directamente sin un seguro de respaldo.

### 4.3. Jurisdicción ordinaria

En el momento que se presenta una reclamación de la póliza de seguro de arrendamiento, inicia el cobro pre jurídico el cual dura de 3 a 5 meses si el arrendatario moroso llega a un acuerdo de pago y se hacen abonos a la obligación, generalmente las compañías aseguradoras dan este tiempo pero si no hay respuesta favorable se inicia el cobro jurídico instaurando dos demandas:

**Proceso ejecutivo** adjuntando el contrato de arrendamiento y formulando como pretensiones el pago de cada una de las mensualidades adeudadas y las que se causen, el pago de la cláusula penal que se haya estipulado en el contrato por mora en el pago de los cánones referidos anteriormente y que se condene en costas al demandado; el detalle de este proceso nos lo explica con claridad Azula (2015, p. 56).

Esta demanda se fundamenta en lo dispuesto por los artículos 1608, 1973, 2000 del Código Civil; los artículos 422 del Código General del Proceso y la Ley 820 de 2003 artículo 14 y s.s.

**Proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado**, con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, frente al contrato de arrendamiento del inmueble a través de este proceso que se instaura a la par con el ejecutivo se busca que se termine el contrato y se proceda a la restitución del inmueble.

La demanda debe contener las exigencias del C.G.P artículos 82, 83 y 84; hay que aportar en la demanda el contrato de arrendamiento; el demandante no está obligado a la audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad.

Es importante resaltar que el demandado (arrendatario moroso) para ser oído en juicio debe ponerse al día en los pagos o acreditar al juzgado que está al día en los mismos.



Siempre se solicitan medidas cautelares prestando la correspondiente caución, es de aclarar que estas medidas recaen no solamente sobre el arrendatario sino también sobre sus deudores solidarios; todo lo concerniente al proceso jurídico que se adelante hasta la culminación del mismo, es decir hasta la restitución del inmueble corre por cuenta de la compañía de seguros, puesto que la póliza de seguro de arrendamiento tiene el 100% de esta cobertura.

## **CONCLUSIONES**

Lo primero que debemos analizar es que en la vida a diario las personas siempre nos vamos a ver expuestas a una cantidad de acciones y reacciones que van a poner en riesgo ya sea nuestra vida o nuestro patrimonio que son los bienes que hemos adquirido, arriesgando así el futuro de nuestra familia; así las cosas y ante una serie de riesgos es importante que nos protejamos, debemos prevenir y anticiparnos a imprevistos que no sólo nos harían pasar un mal rato, sino que, nos afecten nuestro futuro económico y nuestra estabilidad.

El seguro es un contrato que se realiza entre dos partes, el tomador, quien será la persona encargada de pagar la compra de la póliza es decir el arrendador y la aseguradora es quien se obliga a pagarle al propietario en caso del incumplimiento de su arrendatario; entonces es el asegurado (arrendador) el centro del contrato de seguros, pues es el quien quiere proteger un bien de su patrimonio, razón por la cual siendo el tomador (el que paga) es el mismo asegurado.

De acuerdo a la pregunta formulada en el título de este artículo de investigación, podemos concluir que definitivamente el seguro de arrendamiento si es una de las maneras más fáciles, seguras y eficaces para proteger a un arrendador contra del posible incumplimiento por parte de su arrendatario frente al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, puesto que antes se veía desprotegido en caso del incumplimiento teniendo que por su propia cuenta buscar los medios para poder recuperar el dinero que le adeudaban así como poder recuperar su inmueble, el cual

en la gran mayoría de los casos quedaba casi destruido; considero que la póliza de seguro de arrendamiento es una gran herramienta con la que cuentan los propietarios para arrendar directamente y tener protección; la ley 820 ha dado pautas y parámetros para regular la relación contractual, las obligaciones dando un enfoque favorable al tema brindando protección a las partes directamente intervinientes, puesto que aunque la póliza claramente busca proteger al arrendador, la ley los pone en igualdad de condiciones. El seguro de arrendamiento es una póliza de cumplimiento que claramente está diseñada para proteger al arrendador, pero no hay celeridad en los procesos de reclamación puesto que las aseguradoras establecen un término de 30 días para empezar a pagar el siniestro (cánones de arrendamiento en mora) lo que causa un detrimento en el patrimonio del arrendador.

## BIBLIOGRAFIA

Arrubla, J., (1999), *Contratos mercantiles, contratos contemporáneos*, Bogotá, Colombia, Editorial Legis.

Azula, J., (2015), *Manual del derecho procesal*, Tomo III, Bogotá, Colombia, Editorial Temis.

Bohórquez, A., (2014), *De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano*, Bogotá, Colombia, Editorial Doctrina y Ley.

Bonivento, J., (1998), *Los principales contratos civiles y comerciales*, Bogotá, Colombia., Tomo II Novena edición, Editorial ediciones del profesional Ltda.

Botero, L., (2012), *Derecho civil contratos II parte especial*, Bogotá, Colombia, Editorial Distribuidora y librería universitaria.

Gómez, C., (2009), *Estudios de derecho privado*, Bogotá, Colombia., Tomo II, Editorial Universidad del Rosario.

González, O., (2007), *Crónicas de investigaciones de siniestros de seguros*, Tomo III, Bogotá, Colombia, Editorial La Rocca.

Grecco, O., (2004), *Diccionario de seguros*, Bogotá, Colombia, Editorial Valletta ediciones.

Herrera, L., (1995), *Diccionario elemental de seguros*, Bogotá, Colombia, Valencia & Iragorri Ltda.

Jaramillo, C., (2010), *Derecho de Seguros: Estudios y escritos jurídicos*, Bogotá, Colombia, Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Jaramillo, P., (2013), *La subrogación en seguros*, Bogotá, Colombia, Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

López, H., (2014), *El contrato de seguro*, Bogotá, Colombia, Editorial Dupre Biblioteca Universidad Católica de Colombia.

Medina, J., (2010), *Derecho civil bienes y derechos reales*, Bogotá, Colombia, Editorial Temis, Biblioteca Universidad del Rosario.

Narváez, J., (2014), *El contrato de seguro*, Bogotá, Colombia, Editorial Librería del Profesional, Biblioteca Universidad Católica de Colombia.

Ordoñez, A., (2009), *Estudios de seguros*, Bogotá, Colombia., Editorial Legis Universidad Externado de Colombia.

Ospina, G., (2016), *Régimen general de las obligaciones*, Edición actualizada, Bogotá, Colombia, Editorial Temis.

Ossa, E., (1988), *Teoría general del Contrato de Seguro*, Tomo I, Bogotá, Colombia., Editorial Temis.

Rengifo, M., (2016), *La formación del contrato*, Bogotá, Colombia., Editorial Temis.

Tafur, A., (2014), *Código Civil*, Bogotá, Colombia, Editorial Leyer Biblioteca Universidad Católica de Colombia.

Valencia, A., (2010), *Derecho civil de las obligaciones*, Bogotá, Colombia, Editorial Temis, Biblioteca Universidad Católica de Colombia.